

УДК 332.87

Роман Шерстюк

Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна

ЕФЕКТИВНЕ УПРАВЛІННЯ СПІЛЬНОЮ ВЛАСНІСТЮ ЧЕРЕЗ ОСББ

Roman Sherstiuk

Ternopil Ivan Pul'uj National Technical University, Ukraine

EFFECTIVE MANAGEMENT OF COMMON PROPERTY BECAUSE CONDOMINIUMS

Одним із перспективних варіантів для успішної роботи та економії коштів та часу на обслуговуванні – це є створення асоціації ОСББ.

Основна мета ОСББ - створювати якісно нові та енергоефективні умови життя та господарювання мешканців багатоквартирних будинків.

ОСББ – це не альтернатива ЖЕКу, це ментально зовсім інший живий організм, сукупність цілей, ідей, бажань і можливостей людей та методів досягнення цих цілей з одночасною об'єктивною оцінкою сучасної ситуації.

З власного досвіду можу сказати, що ОСББ – це (як для мене виявилось) унікальна форма управління спільним майном (майновим комплексом), що дозволяє власникам самостійно вирішувати долю свого багатоквартирного будинку, відповідно поліпшувати, вдосконалювати, вирішувати питання необхідності проведення ремонтів, модернізацій та контролювати його стає функціонування. Таким чином власники мають змогу нарешті самостійно розпоряджатися своїми ж майном та коштами в разі створення ОСББ.

Отже, це не просто організація! ОСББ – унікальна можливість втілити думки та побажання жителів будинку, які нікого крім них самих не цікавлять.

Команда ОСББ – це всі співвласники ОСББ. А от робоча команда має складатися з декількох осіб (склад Правління із головою в т.ч.). Для усіх членів правління головне в цій справі має бути – результат.

Кожен голова повинен мати впливові аргументи для переконання своїх сусідів, що ми йдемо хоч не легким, але правильним шляхом. Він повинен доводити свої думки опираючись на вже здійснені проекти. Давати економічне підґрунтя розрахункам та подіям.

Для багатьох голів не складає труднощів підготувати договір або бізнес-план, створити кошторис, порахувати собівартість або доходи й витрати, таким чином показати мешканцям як витрачаються їхні гроші. Голова правління ОСББ – це не просто менеджер, він – управлінець, аналітик, бухгалтер, юрист, психолог, соціолог, прораб...

Багатьом головам вистачає часу займатися основною роботою й паралельно вести діяльність ОСББ.

Загальні збори потрібно проводити не лише для співвласників, а для всіх мешканців будинку! Право на обізнаність, висловлення думки та участь в обговоренні повинні мати усі. Голосують, звісно, тільки співвласники, але ж після реальних дискусій їхні рішення стають більш виваженими й конструктивними. Є важливим, щоб рішення не проходили повз неактивних мешканців. Завдяки такому підходу, збори відбуватимуться на рівні 70-80% присутності всіх власників або їх представників.

Успішність діяльності створеного об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) багато в чому залежить від того, хто буде його головою, чи буде він в

достатній мірі володіти професійними знаннями та особистими якостями, необхідними для керівництва об'єднанням.

Для належного здійснення діяльності з управління нерухомістю треба мати знання з багатьох галузей:

- права:
 - цивільного;
 - адміністративного;
 - будівельного, земельного та іншого;
- діловодства
- управління та менеджменту;
- бухгалтерського обліку та фінансів;
- економіки;
- управління нерухомістю;
- будівництва (архітектура, конструкторська, сантехнічна, електротехнічна інженерія тощо);
- містобудівельного планування;
- страхування і багатьох інших.

Вдосконаленню немає меж, можна і потрібно постійно вдосконалюватися.

Успішний голова ОСББ — це в першу чергу потенційний управитель, який може створити достойну конкуренцію на ринку надання ЖК послуг адже Ви володієте інформацією цікавою для ОСББ.

Ще одне важливе питання – набуття досвіду. Нажаль у нас немає інституції яка б готувала кадри для роботи в ОСББ. Наприклад, центри зайнятості пропонують великий перелік курсів для підвищення кваліфікації, але можливості покращити рівень по управлінню ОСББ немає.

Голови ОСББ мають в основному середню спеціальну освіту, переважно технічну (49%). Слід зазначити, що в основному працюють головами ОСББ люди, котрі не отримали спеціальної освіти для роботи в ОСББ. Більше половини голів ОСББ проходили навчання на курсах, що проводяться навчальним центром УЖКГ. Всі голови ОСББ відзначають важливість цих курсів (вся інформація, отримана на курсах, є дуже цінною для функціонування ОСББ). Але таке навчання, як показує аналіз відповідей опитаних, в даний час не є достатнім. У зв'язку з цим багато голів відчують необхідність в отриманні додаткових знань з проблем функціонування ОСББ, законодавства, охорони праці, документообігу тощо. І в цьому пособлива роль повинна відводитися вищим та спеціалізованим навчальним закладам, які за спеціальними програмами на основі укладених договорів і готуватимуть як кадри керівників для ЖКГ, так і для нових організаційних форм ЖКГ - ОСББ.

Покращення підготовленості голів ОСББ в обслуговуванні будинків допоможе перейти голові ОСББ в статус управителя, щоб обслуговувати більше одного будинку.

Кожен успішний керівник ОСББ — це громадський лідер. Більшість ініціатив надходять від людей, що живуть в ОСББ. З цих людей формуються громадські ради, за допомогою яких формується робота міста. Саме з таких громадських лідерів створюється місцеве самоврядування.

Успішні голови ОСББ:

- користуються більшою довірою мешканців, ніж керівники ПП;
- наслідки їхньої роботи видно уже сьогодні;
- мають змогу ставати громадськими лідерами, вирішуючи не лише свої проблеми, а й допомагати на рівні району й міста.

Цікавою практикою у ОСББ для активізації людей і посилення відповідальності за спільне майно є проведення спільних заходів – толок по благоустрою, День створення ОСББ, Свята для дітей, Нового року та ін.